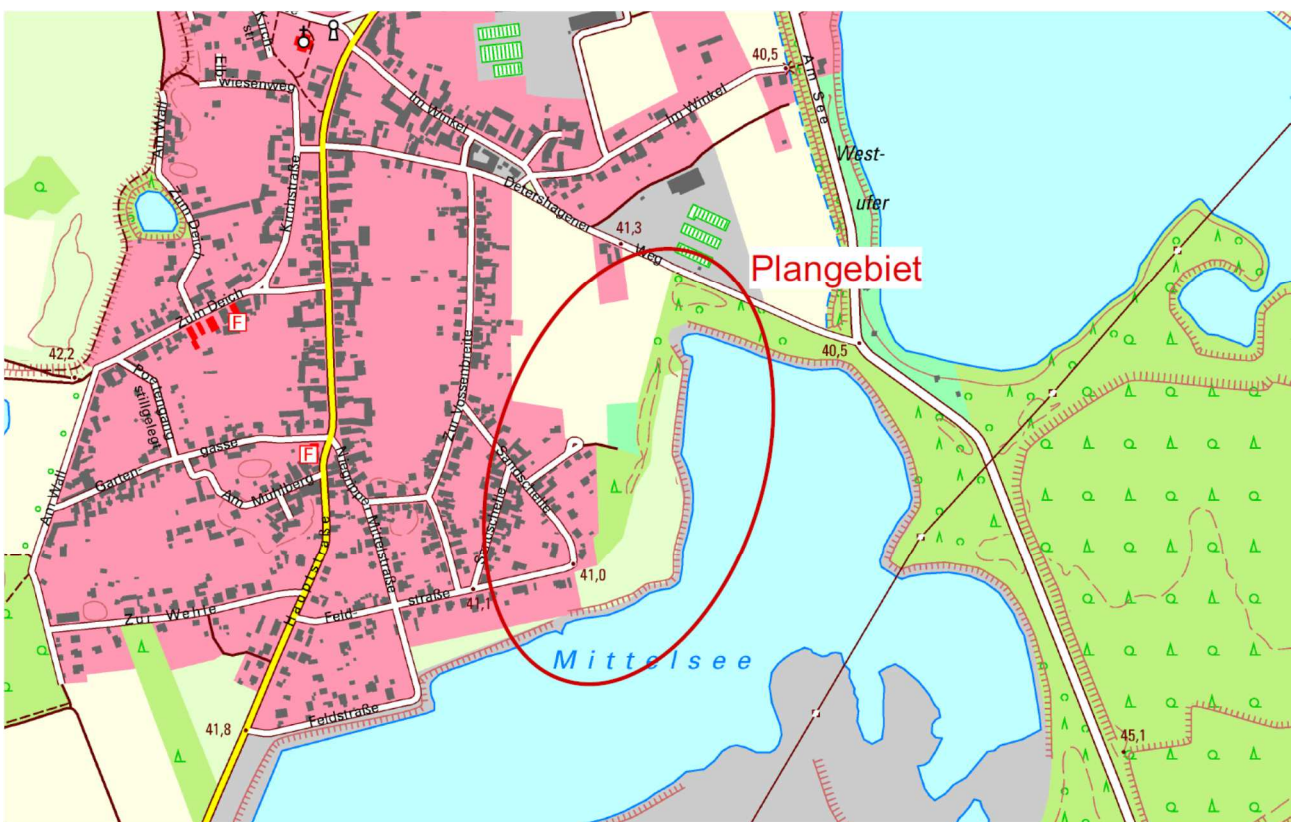


Anlage 2 zu BV-Nr. 006/2021

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Stadt Burg Ortschaft Niegripp



Quelle- Karte: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer)

Fassung: Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand: Dezember 2020

Auftraggeber: Stadtverwaltung Burg
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Ansprechpartnerin: Frau Elke Gebser
Tel.: (03921) 921514
Fax: (03921) 921 600
email: elke.gebser@stadt-burg.de
web: www.stadt-burg.de

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Städtebaulicher Teil Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin: Frau Dipl.-Ing. Anne Dumjahn

Auftragnehmer: Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II mbH
**Landschaftsplanerischer
Teil / Umweltbericht**

Ansprechpartnerin: Frau Dipl.-Ing. A. Grey

Nordhausen / Burg, 10.12.2020

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 STÄDTEBAULICHER TEIL

1.	Angaben zur Stadt Burg und zur Ortschaft Niegripp	4
2.	Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	5
3.	Auftrag und Ausarbeitung	6
4.	Begriffsdefinitionen	6
5.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	6
6.	Inhalt der Planunterlagen	7
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	7
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	8
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
8.2.	Schutzgebiete	8
8.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	8
8.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg.....	10
8.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg.....	10
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	11
9.	Wahl des Planinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	11
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB.....	11
11.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	13
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	13
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	14
11.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	15
11.4.	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	15
11.5.	Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	16
11.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	16
11.7.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB.....	17
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	17
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	17
14.	Erschließung.....	17
14.1.	Verkehrliche Erschließung	17
14.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	17
14.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	18
14.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung	18
14.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	18
15.	Allgemeine Hinweise zum Planvollzug.....	18
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	19
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	19
18.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	20
19.	Planungsstand.....	20

TEIL 2 UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

TEIL 1 STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Angaben zur Stadt Burg und zur Ortschaft Niegripp

Die Stadt Burg ist eine Einheitsgemeinde mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau. Sie liegt im Landkreis Jerichower Land.

Zum 30.06.2014 hatte die Stadt Burg insgesamt 23.564 Einwohner, davon 19.422 in der Kernstadt, 548 in Detershagen, 400 in Ihleburg, 1.044 in Niegripp, 944 in Parchau, 532 in Reesen und 674 in Schartau.

Zum 31.12.2018 lebten in der Stadt Burg 22.478 Einwohner.

(Quelle: Statistischer Bericht 2018, © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2019)

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

Die folgenden Aussagen zur Stadt Burg wurden in Teilen dem Inhalt der website: www.stadt-burg.de entnommen.

Lage im Raum

Die Stadt Burg mit ihren sechs Ortschaften und drei Ortsteilen liegt ca. 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land als dessen Kreisstadt. Die Stadt ist über folgende Verkehrsstrassen erreichbar und damit verkehrstechnisch hervorragend an das überregionale Netz angebunden:

Bahn: Bahnlinie Berlin – Hannover – Köln
 Autobahn: A 2 (Hannover – Magdeburg – Berlin)
 Anschlussstellen Burg Ost und Burg Zentrum
 Bundesstraßen: B 1 Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg
 B 246a Burg – Möckern – Gommern – Schönebeck
 Sport- und
 Freizeiflugplatz: Sonderlandeplatz Burg
 Wasserstraßen: Elbe – Havel - Kanal

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Burg ist gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 8.2. in der Begründung).

Ortsteil Niegripp

(Quelle der Ausführungen: <http://www.niegripp.info/html>)

„Niegripp ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Kreisstadt Burg (bei Magdeburg). Er liegt sieben Kilometer westlich vom Burger Stadtzentrum entfernt und ist an allen Seiten von Wasser umgeben. Am Ort führen die Elbe und der Elbe-Havel-Kanal vorbei, der Niegripper Verbindungskanal im Süden und der Niegripper Altkanal im Norden verbinden beide Wasserwege.“

(Quelle der Ausführungen: <http://www.niegripp.info/lage.html>)

„Der Wasserreichtum wird durch den am östlichen Ortsrand gelegenen 150 Hektar großen Niegripper See, einer früheren Kiesgrube, vollendet, der als Naherholungsgebiet genutzt wird.

Durch Niegripp verläuft die Kreisstraße 1215 / Landesstraße 52, die im Norden zur Kreisstadt und im Süden zum Nachbarort Hohenwarthe mit Anschlussstelle an die Autobahn A2 führt. Landwirtschaftliche Nutzflächen fassen den Ort im Süden und Norden ein. Zur einen Kilometer entfernten Elbe breitet sich ein Feuchtgebiet der Elbaue aus.“

In Niegripp leben 1.071 Menschen (Stand 2016). Die Einwohnerzahlen des Ortes steigen seit 1990, entgegen dem regionalen Trend und den Bevölkerungsprognosen des Landes Sachsen-Anhalt, stetig an. Ursache dafür ist die Attraktivität der Ortschaft als Wohnort. In den letzten Jahren entstanden hier attraktive Wohnbaugebiete in Wassernähe.

2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Nord- und Nordwestufer des Mittelsees, im Osten der Ortslage Niegripp. Geplant sind hier ca. 40 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

Der Mittelsee ist ein künstlich, durch Kiesabbau entstandenes Gewässer. Der Bereich des Plangebietes ist ausgekieset. Am 21.03.2019 fand die Abschlussbefahrung zum Abschlussbetriebsplan für die Teilfläche Nord des Kiestagebaus Niegripp der NNG Norddeutsche Naturstein GmbH (Zulassung vom 23.11.2016, AZ: 13.12-34215-5044-10169/2016) statt. [Nach der Umsetzung der Auflagen aus den Befahrungsergebnissen erfolgte am 20.07.2020 die Entlassung aus der Bergaufsicht für die Teilfläche Nord.](#)

Die Flächen des Plangebietes stellen überwiegend Uferbereiche und ufernahe Flächen dar, die im Zuge der Renaturierung des Kiesabbaus bepflanzt wurden. Den westlichen Teil des Plangebietes bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird im Norden über eine Anbindung an den Detershagener Weg und im Süden über die Anbindung an die Feldstraße an das kommunale Straßennetz der Ortschaft Niegripp erschlossen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107 beträgt ca. 11,5 ha.



Übersicht zur Lage des Plangebietes am Westufer des Mittelsees, östlich der Ortslage Niegripp
(Quelle Luftbild: Stadt Burg)

Städtebauliches Ziel der Stadt Burg ist es, mit dem Bebauungsplan den Einwohnern der Stadt attraktive Wohngrundstücke zur Verfügung zu stellen und mit dem Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahlen ein Angebot mit besonderen Wohnqualitäten durch die Nähe zum Wasser zu schaffen. Die Stadt Burg kommt mit der in Rede stehenden städtebaulichen Entwicklung ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion nach.

Das Plangebiet schließt sich im Südwesten direkt an die Bebauung der Ortslage. Durch den Bebauungsplan werden Flächen in Anspruch genommen, die durch den Kiesabbau und der Folgearbeiten vorbelastet sind und damit einer anthropogenen Veränderung des Landschaftsraumes unterliegen.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg als Grünflächen, Flächen für Wald (als Renaturierung in Verbindung mit dem Kiesabbau), Flächen für die Landwirtschaft und Wasserflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Stadt Burg führt aus diesem Grund die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durch.

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp festgestellt und durch Stadtratsbeschluss am 14.06.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe sieht die Stadt Burg die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten Entwicklung eines Wohngebietes östlich der Ortslage Niegripp, im Bereich der, durch den Kiesabbau anthropogen veränderten Flächen,
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen durch die Anbindung an die kommunale Feldstraße und den Detershagener Weg,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Burg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe – Kollwitz- Straße 9 in 99734 Nordhausen beauftragt. Grundlage dafür ist § 2 (1) des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Burg und der Entwicklungsgesellschaft Niegripper See II als Vorhabenträger, welcher die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Beauftragung des Stadtplanungsbüros erfolgte durch den Vorhabenträger.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Stadt Burg, Ortschaft Niegripp wird im Folgenden als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 11,5 ha liegt im Osten der Ortslage Niegripp in einer Höhenlage von ca. 40 müNHN.

Es wird

- im Südwesten von den Wohngrundstücken der Ortslage,
- im Nordwesten von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Norden von der kommunalen Straße Detershagener Weg mit der Bebauung der nördlichen Straßenseite sowie
- im Westen und Süden von den Wasserflächen des Mittelsees begrenzt.

Es handelt sich um relativ ebenes topographisches Gelände, welches mit künstlich entstandenen Böschungen zum See hin abfällt.

Die Flächen des Plangebietes stellen überwiegend Uferbereiche und ufernahe Flächen dar, die im Zuge der Renaturierung des Kiesabbaus bepflanzt wurden. Den westlichen Teil des Plangebietes bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im östlichen Teil wurden Wasserflächen des Mittelsees in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp umfasst die Flurstücke Nr. 25/4, 26, 45, 46, 47, 48, 49, 74, 247/148, 251/170, 10005, 10007, 10013 sowie Teile der Flurstücke 71, 72, 155, 190/73, 189/73, 246/148, 10004, 10006, 10009 der Flur 14 Gemarkung Niegripp.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Planzeichenerklärung
 - Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht und Anlagen.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisch geführten Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Burg im Maßstab 1:1.000 und 1:2.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

<p>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Raumordnungsgesetz (ROG) • Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) • Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) • Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) • Wasserhaushaltsgesetz (WHG) • Bundesberggesetz (BBergG) • Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt • DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ • DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ • ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ • TA Lärm 	<p>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) • Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) • Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) • Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO LSA) • Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) • Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt • Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) • Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) • Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) • Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt • Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt
<p>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 	

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017 geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166).

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich derzeit außerhalb der „Im Zusammenhang bebauten Ortslage“ im sogenannten Außenbereich.

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch *keinen* rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation wären deshalb planungsrechtlich zurzeit fast alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Ausnahmen bilden Teilbereiche der Flurstücke 10005, 10007 und 10009 der Flur 14 Gemarkung Niegripp, im Südwesten des Plangebietes. Diese Flächen liegen derzeit noch im Geltungsbereich (Ergänzungsbereich E3) der Satzung zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Niegripp vom 26.11.1999. diese Flächen werden nunmehr durch den in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 107 überplant. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die Vorhaben in diesem Teilbereich dann gem. § 30 BauGB nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 107 zu bewerten.

Zum Darstellung dieses Sachverhaltes wurde der Geltungsbereich der o.a. Satzung (in Teilen) in die Planzeichnung als informelle Darstellung übernommen.

Um das seitens der Stadt Burg beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel, der Vorbereitung und planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebietes in einer Größe von ca. 11,5 ha realisieren zu können, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet insgesamt durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

8.2. Schutzgebiete

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

8.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan wird der Stadt Burg die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

„Z 34 Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“

Die Ortschaft Niegripp erhält keine zentralörtliche Funktion.

„Z 26 In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.“

Damit ist die Entwicklung der Ortschaft auf den Eigenbedarf beschränkt. Gehobene Versorgungsfunktionen werden von der Stadt Burg als Mittelzentrum übernommen.

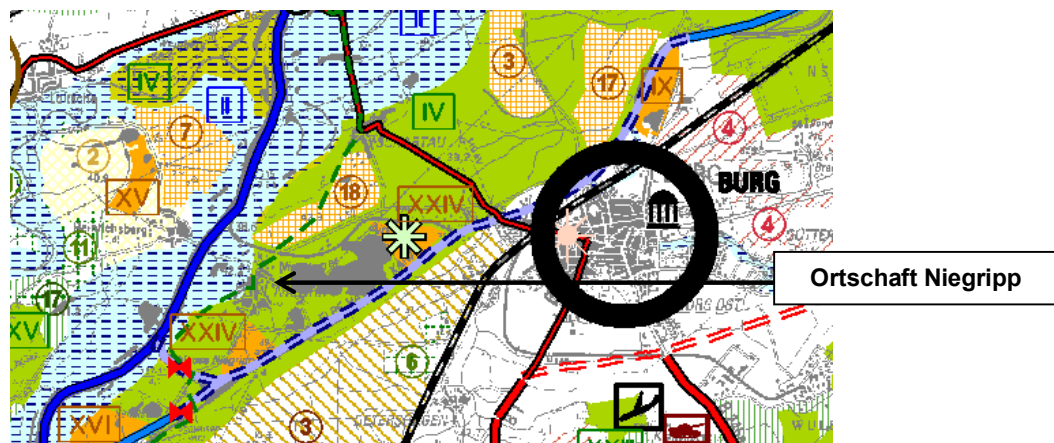
Auch die Wohnbauflächenentwicklung der Ortschaft Niegripp darf die Größenordnung der Eigenentwicklung nicht überschreiten. Der Bedarf für die, mit der vorliegenden Planung zu entwickelnden Wohnbauflächen entsteht aus der wachsenden Einwohnerzahl der Ortschaft sowie aus der Anpassung der Wohnverhältnisse an die Ansprüche eines zeitgemäßen Wohnens. Die entsprechende Wohnbauflächenbedarfsanalyse ist Inhalt der Planunterlagen der, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg. Der Nachweis der Anpassung an die Ziele der Landesplanung wird damit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) erbracht.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006

In den regionalen Entwicklungsplan wurden die wesentlichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan übernommen. Diese werden durch raumordnerische Ziele und Grundsätze der Planungsregion konkretisiert und untersetzt.

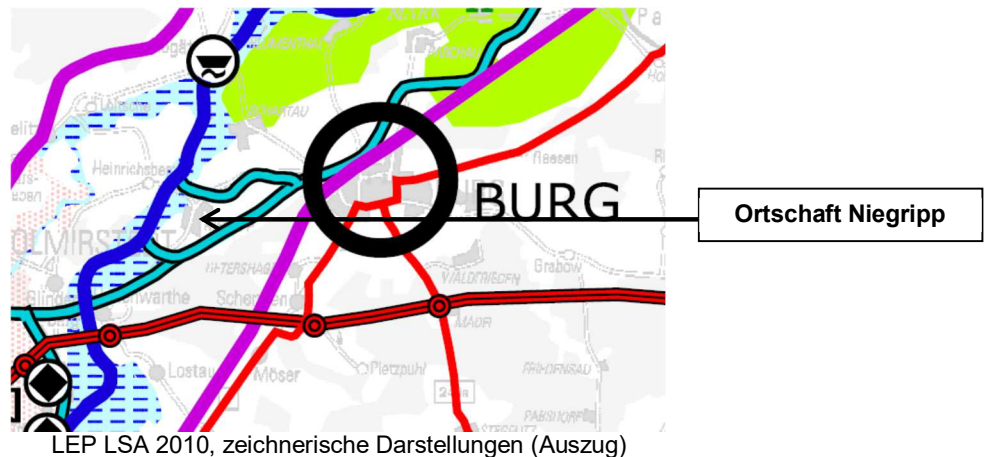
Die Flächen der gesamten Ortschaft Niegripp und damit auch des Plangebietes befinden sich gem. Regionalem Entwicklungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft IV „Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“.

„5.3.1.1 Z Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen. (LEP-LSA Punkt 3.3.1)



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006

Der Regionale Entwicklungsplan hat diese Vorgabe des Landesentwicklungsplanes zum Zeitpunkt seiner Aufstellung und in Kraft –Setzung im Jahre 2006 übernommen. Inzwischen liegt der fortgeschriebene Landesentwicklungsplan 2010 verbindlich vor. Aufgrund der Änderungen in dieser Planung ist diese Zielübernahme nicht mehr wirksam.



LEP LSA 2010, zeichnerische Darstellungen (Auszug)

Die Stadt Burg geht aus diesen Gründe davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

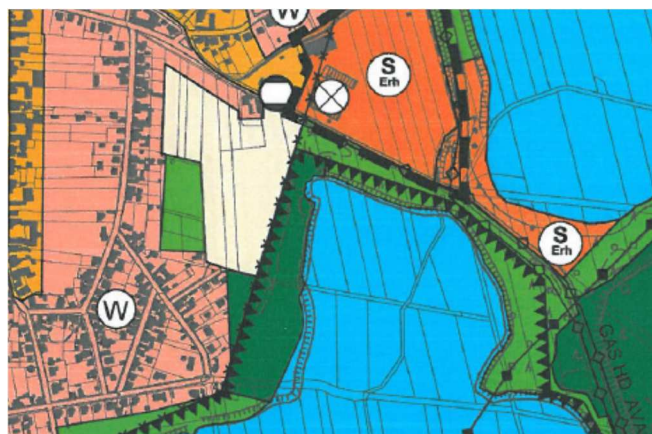
8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Die Stadt Burg besitzt seit dem 31.08.2007 einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg als Grünflächen, Flächen für Wald (als Renaturierung in Verbindung mit dem Kiesabbau), Flächen für die Landwirtschaft und Wasserflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Stadt Burg führt aus diesem Grund die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durch. (Aufstellung des B-Planes Nr. 107 gem. § 8 (3) BauGB)

Ziel ist es, mit der Darstellung der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107 als Wohnbauflächen im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für den in Rede stehenden Bebauungsplan herzustellen.



Auszug FNP der Stadt Burg – Plangebiet mit angrenzenden Flächen

8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Burg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden. Weitere städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nicht.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie die konkrete städtebauliche Zielausrichtung der Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

9. Wahl des Planinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Burg sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als geeignetes Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wird der Stadtrat der Stadt Burg am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen. Gemäß § 10 (2) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Burg ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Burg, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Burg also gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg

Grundlage: Baugesetzbuch in der z.Z. gültigen Fassung

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		x		Festsetzungen im Plangebiet erfolgen unter Einhaltung der Vorgaben für die schutzbedürftigen Nutzungen (Lärmschutz - Wohnnutzung)

Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	x			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Niegrripp
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		x		Fortentwicklung der Ortschaft Niegrripp, Erweiterung des Wohnbauflächenpotenziales
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		Einfügen der Neubebauung in das Landschaftsbild durch Festsetzung der Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und ggf. artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage der Aussagen des Umweltberichtes mit Grünordnungsplan
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB kann nach Abschluss der 11. Änderung des FNP im Parallelverfahren entsprochen werden,
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Stadt Burg, Ortschaft Niegrippdar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 11,5 ha liegt im Osten der Ortslage Niegripp in einer Höhenlage von ca. 40 müNHN.

Es wird

- im Südwesten von den Wohngrundstücken der Ortslage,
- im Nordwesten von landwirtschaftlichen Flächen,

- im Norden von der kommunalen Straße Detershagener Weg mit der Bebauung der nördlichen Straßenseite sowie
- im Westen und Süden von den Wasserflächen des Mittelsees begrenzt.

Es handelt sich um relativ ebenes topographisches Gelände, welches mit künstlich entstandenen Böschungen zum See hin abfällt.

Die Flächen des Plangebietes stellen überwiegend Uferbereiche und ufernahe Flächen dar, die im Zuge der Renaturierung des Kiesabbaus bepflanzt wurden. Den westlichen Teil des Plangebietes bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im östlichen Teil wurden Wasserflächen des Mittelsees in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp umfasst die Flurstücke Nr. 25/4, 26, 45, 46, 47, 48, 49, 74, 247/148, 251/170, 10005, 10007, 10013 sowie Teile der Flurstücke 71, 72, 155, 190/73, 189/73, 246/148, 10004, 10006, 10009 der Flur 14 Gemarkung Niegripp.

Teilbereiche der Flurstücke 10005, 10007 und 10009 der Flur 14 Gemarkung Niegripp, im Südwesten des Plangebietes, wurden bereits im Jahre 1999 überplant und liegen derzeit noch im Geltungsbereich (Ergänzungsbereich E3) der Satzung zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Niegripp vom 26.11.1999.

Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 einbezogen, um einen rechts eindeutigen und parzellenscharfen Abschluss des südlichen Plangebietes, auf der Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasters herzustellen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die Vorhaben in diesem Teilbereich dann gem. § 30 BauGB nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 107 zu bewerten.

Zum Darstellung dieses Sachverhaltes wurde der Geltungsbereich der o.a. Satzung (in Teilen) in die Planzeichnung als informelle Darstellung übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Entwicklung von ca. 40 Wohngrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, wurde für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden städtebaulichen Bereiche.

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebsanlagen. Zum aktuellen Planstand geht die Stadt Burg davon aus, dass durch diese Nutzung kein Konfliktpotenzial mit den geplanten Allgemeinen Wohngebiet entsteht. Das Wohngebiet befindet sich südlich dieser Gebäude und Anlagen und liegt damit hinsichtlich möglicher Geruchsbelästigungen nicht in der Hauptwindrichtung. Die Stadt Burg erhofft sich im Planverfahren dazu Aussagen der zuständigen Fachbehörden, welche Nutzungen und in welchen Größenordnungen (Tierzahlen etc.) diese auf den Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes tatsächlich genehmigt sind und inwieweit aus diesen Genehmigungen heraus Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung entstehen können und damit zu prüfen wären.

Insbesondere im Hinblick auf das Planungsziel, die angrenzende kleinteilige bauliche Siedlungsstruktur der Ortslage sowie der Lage des Plangebietes angrenzend an den Mittelsee, wurden die Ausnahme gem. § 4 (3) Pkt. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Das Plangebiet soll vorrangig einer Wohnnutzung und den, für das Gebiet ggf. erforderlichen Versorgungseinrichtungen dienen. Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel große Flächen und besitzen, wie Tankstellen, erhöhte Ansprüche an die verkehrstechnische Erschließung. Diesen Ansprüchen kann und soll das Plangebiet nicht gerecht werden. Die landschaftliche attraktive Lage der Grundstücke soll einer Wohnnutzung vorbehalten sein.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen baulich in Anspruch zu nehmenden Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden dass, im Sinne der optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen, die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Ober-

grenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird. Ziel ist es, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine städtebaulich verträgliche und den Nutzungsansprüchen des Wohnens angepasste bauliche Nutzung der Flächen zuzulassen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Lediglich zur Wasserfläche hin sind Böschungen, im Zuge des Kiesabbaus, entstanden. Diese bleiben in der Regel, aufgrund der festgesetzten Baugrenze, von einer Bebauung mit Hauptbaukörpern ausgenommen. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die entsprechende Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen.

Als Höhenbezugspunkt für diese beschränkende Festsetzung wird die Endhöhe der Fahrbahn der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks ausgebauten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. (Mitte der Fahrbahn in der Mitte zwischen den jeweiligen anliegenden Grundstücksgrenzen). Damit ist der Höhenbezug eindeutig im Gelände nachzuvollziehen und kann individuell konkret festgestellt werden.

Im größeren Teilbereich WA₁ erfolgt die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf 9,00m. Diese Festsetzung orientiert sich an dem bereits vorhandenen baulichen Bestand der angrenzenden Ortslage und soll, verbunden mit der festgesetzten 2 Geschossigkeit in diesem Bereich, die Möglichkeit bieten, eine optimale Ausnutzung der überbaubaren Grundfläche zu gewährleisten und damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beizutragen.

In einem kleinen südlichen Teilbereich des Plangebietes (WA₂) wird die maximale Gebäudehöhe auf 5 m und eine eingeschossige Bauweise begrenzt. Dies erfolgt mit dem Ziel, die ursprünglich in diesem Bereich sowie direkt westlich angrenzend durch eine Ergänzungssatzung aus dem Jahre 1999 festgesetzte eingeschossigkeit unverändert in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben unter Einbeziehung des vorhandenen baulichen Bestandes im Plangebiet, in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen werden und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

11.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels großzügig festgesetzter Baugrenzen. Ziel ist es, den Bauherren bei der Anordnung des geplanten Hauptbaukörpers einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum einzuräumen, ohne dabei das Ziel einer städtebaulichen Ordnung zu verletzen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus erfolgt vor Hintergrund, eine aufgelockerte Bauweise im Plangebiet zu erzielen, die sich in die angrenzende Baustruktur der Ortslage einfügt und einen angemessenen Übergang zum offenen Landschaftsraum und den Wasserflächen des Mittelsees darstellt.

11.4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Grundstücke des Plangebietes werden über eine neu zu errichtende Straße erschlossen. Der Ausbau dieser Erschließungsstraße erfolgt durch die Vorhabenträger nach den Maßgaben der Stadt Burg. Nach Abschluss der Ausbaurbeiten wird diese Straße von der Stadt Burg als kommunale Straße übernommen. Aus diesem Grund erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet. Die festgesetzte Breite dieser Verkehrsfläche von 10m lässt einen erforderlichen Ausbau als Anliegerstraße zu.

Zusätzlich dazu wird, zur Anbindung des neu zu errichtenden Spielplatzes im Plangebiet, der Ausbau eines Fuß-/Radweges im Bereich des Flurstückes 246/148 vorgesehen. Dieser bindet weiterführend an die kommunale Straße „Sandschelle“ an. Damit wird für Fußgänger oder Radfahrer eine zusätzliche Verbindung zur Ortslage Niegripp geschaffen.

11.5. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Westen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer ca. 1.000 m² großen öffentlichen Grünfläche. Hier wird ein öffentlicher Spielplatz errichtet, der hinsichtlich einer angemessenen Ausstattung des Plangebietes für junge Familien ein Angebot für Kinder schafft.

Außerdem wird, zum Schutz des Uferbereiches des Mittelsees, im Plangebiet ein 5m breiter Uferrandstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Diese soll von Bebauung freigehalten werden. Ausgenommen davon ist die zulässige Errichtung eines Steges inkl. Zuwegung zum Steg pro Grundstück. Ziel ist es, den Wohngrundstücken eine Nutzung der Wasserflächen zu gewähren und damit die Attraktivität des Wohnstandortes herauszustellen.

11.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm einreihige Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten in einer Breite von mind. 3,00m, anzupflanzen.

Diese Festsetzung erfolgte mit dem Ziel, eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und gleichzeitig einen Teil des, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 107 entstehenden Eingriffs, im Plangebiet auszugleichen. Die Größenordnung dieser Pflanzfestsetzungen auf den späteren Wohngrundstücken steht dabei einer angemessenen privaten Freiraumnutzung nicht entgegen und kann auf den jeweiligen Grundstücksflächen erbracht werden.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textlichen Festsetzungen zu beachten.

Das Anlegen von Steinbeeten sowie Stein- oder Schotterbeeten im Plangebiet ist nicht zulässig. Ziel ist es, alle nicht durch Bebauung in Anspruch genommenen Flächen, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr.20). Es handelt sich dabei um Kompensationsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen aus 2 Befreiungsanträgen von den Verboten gem. § 30 NatSchG LSA. Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in folgende gesetzlich geschützte Biotop gem. § 22 NatSchG LSA erforderlich. Das betrifft:

1. Die erforderliche Rodung von 3 Obstbäumen aus einer vorhandenen Obstbaumreihe entlang des Detershagener Weges (Nördliches Plangebiet). Für diesen Eingriff wird folgende Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahme festgesetzt: *„Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ ist die vorhandene Obstbaumreihe zu und durch 3 Birnbäume (Pyrus communis, Hochstamm) als Lückenschluss zu verdichten. Die Umsetzung hat gemäß Maßnahmenblatt in der Anlage 8 des Umweltberichtes zu erfolgen.“*
2. Durch die Festsetzungen soll den neuen Wohngrundstücken mit direktem Wasserbezug zum Mittelsee die Möglichkeit eingeräumt werden, durch die Errichtung einer Steganlage einen Wasserzugang herzustellen. Dazu ist die Beseitigung von Röhrichtbeständen am Seeufer erforderlich. Die Fläche dieses Eingriffes wird auf 10 m² je Grundstück beschränkt. Zum Ausgleich bzw. Ersatz erfolgt die Festsetzung folgender Maßnahme im Süden des Plangebietes: *„Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“ ist die vorhandene Uferböschung auf einer Fläche von 625 m² abzufachen. Ziel ist die landseitige Ausbreitung der vorhandenen Röhrichtbestände durch Sukzession. Die Umsetzung hat gemäß Maßnahmenblatt in der Anlage 7 des Umweltberichtes zu erfolgen.“*

Alle weiteren erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf externen Flächen erbracht. Dazu soll ein Wertpunktausgleich aus dem Ökokonto der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt erfolgen. Nähere Ausführungen dazu trifft der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag der Stadt Burg mit dem Vorhabenträger.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan (siehe Umweltbericht) wurde festgestellt, dass das Plangebiet als Habitat für Zauneidechsen geeignet ist. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen erfolgt im Umweltbericht die Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen. Diese wurden zur Transparenz und Beachtung bei der Umsetzung der Planung in den Teil C – Hinweise auf die Planzeichnung übernommen.

11.7. Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg nicht getroffen.

12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig bzw. teilweise innerhalb der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBERG) aufgeführten Bergbauberechtigungen:

- Bergwerkseigentum Zielitz I (Nr. III-A-d/h-613/90/1007)
Bodenschatz: Kalisalze einschließlich auftretender Sole, Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung;
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer: K+S Minerals and Agriculture GmbH, Bertha-von-Suttner-Straße 7, 34131 Kassel
- Bergwerkseigentum Niegripp (Nr. III-A-f-801/90/706)
Bodenschatz: Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer: Norddeutsche Naturstein GmbH, Altenhäuser Straße 41, 39345 Flechtingen.

Die Rechte der Rechtseigentümer sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Burg keine weiteren nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

14. Erschließung

14.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine neu auszubauende Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen. Der Ausbau dieser Erschließungsstraße erfolgt durch die Vorhabenträger nach den Maßgaben der Stadt Burg. Nach Abschluss der Ausbauarbeiten wird diese Straße von der Stadt Burg als kommunale Straße übernommen. Gleiches gilt für den geplanten Geh/-Radweg als zusätzliche Anbindung der Erschließungsstraße an die kommunale Straße „Sandschelle“.

Die innere Erschließungsstraße bindet im Norden an die kommunale Straße „Detershagener Weg“ und im Süden an die „Feldstraße“ an.

Kfz-Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen.

14.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Wasserverbandes Burg (WVB) abgeleitet und entsorgt. Ein entsprechender Ausbau eines öffentlichen Abwasserkanals erfolgt im Rahmen der Erschließung des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral zurückzuhalten zu versickern. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob die Versickerung des Niederschlagswassers in unmittelbarer Nähe eines Gewässers sinnvoll und genehmigungsfähig ist. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist erlaubnispflichtig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land.

Ggf. sind im Zuge der Straßenausbauplanung Rigolen oder offene Mulden zur Regenentwässerung entlang der Erschließungsstraße zu führen.

Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Burg und wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

14.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg. Ein entsprechender Ausbau der erforderlichen Versorgungsleitungen erfolgt im Rahmen der Erschließung des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen des Plangebietes werden nach Abschluss einer Erschließungsvereinbarung mit der Stadt Burg bzw. dem Wasserverband Burg durch den Vorhabenträger erstmalig hergestellt. Nach der mangelfreien Herstellung der Ver- sowie Entsorgungsanlagen sind diese dem Verband lastenfrei zu übergeben.

Hierbei ist ein Trinkwasserringschluss zwischen der Feldstraße (neuer Erschließungsstraße) zum Detershagener Weg herzustellen, damit eine stabile Trink- und Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

14.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Burg GmbH. Ein entsprechender Ausbau der erforderlichen Versorgungsleitungen erfolgt im Rahmen der Erschließung des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Detershagener Weg verläuft die Gashochdruckleitung Niegripp DTL 0002344 (PN16/DN100) sowie eine Fernmeldeleitung der Avacon Netz GmbH. Die Leitungsverläufe bzw. die entsprechenden Schutzabstände sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten, liegen aber komplett innerhalb des Straßenflurstückes des Detershagener Weges.

14.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Jerichower Land integriert. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis Jerichower Land beauftragte Unternehmen.

15. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

Archäologische Bodenfunde

Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Funde von Kampfmitteln

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Landkreis Jerichower Land oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Von dort werden alle weiteren Maßnahmen zur gefahrlosen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.

Da das Plangebiet insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.

Insoweit sollten die Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der

benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Jerichower Land) anzuzeigen.

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Vermeidungsmaßnahmen:

Das Plangebiet weist Habitatstrukturen auf, welche das Vorkommen von Zauneidechsen wahrscheinlich machen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die in Anlage 10 des Umweltberichtes zusammengestellten Vermeidungsmaßnahmen

V1 – ökologische Baubegleitung,

V2 – Umsiedlung,

V3- Wiederbesiedlung nach Bauabschluss umzusetzen.

Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (ca.)	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA ₁ und WA ₂) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	50.245 m ²	43,8%
Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB) davon Straßenverkehrsfläche: 4.970 m ² Fuß-Radweg: 298 m ²	5.268 m ²	4,6%
Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	1.017 m ²	0,9%
Private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB)	3.293 m ²	2,8%
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	801 m ²	0,7 %
Wasserflächen (gem. § 9 (1) Nr.16 BauGB)	54.168 m ²	47,2%
Gesamtfläche Geltungsbereich	114.792 m ²	100,0%

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Burg sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zu dem Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht gemacht werden.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Burg.

19. Planungsstand

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg gefasst.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet (Vorhabenträger) ist erfolgt.

In der Zeit vom 21.08.2020 bis 07.09.2020 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Diese wurde im Amtsblatt vom 12.08.2020 bekannt gemacht.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind bei der Stadt Burg insgesamt 79 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.08.2020 bis 30.09.2020.